

PROCESO DE COMPRA



Este documento fue elaborado por Almagro S.A. con el fin de explicar a nuestros clientes de forma resumida las etapas en el proceso de compra de un departamento Almagro.
Los contenidos de éste podrán sufrir modificaciones sin previo aviso.

Julio, 2012

PROCESO DE COMPRA ALMAGRO

El proceso de compra en Almagro se resume en el siguiente diagrama:



RESERVA Y OFERTA DE COMPRA

La “Reserva y Oferta de Compra” es un documento donde el cliente se obliga a realizar la compra de un departamento, estacionamiento(s) y bodega. En ésta se determina el número y ubicación de los inmuebles, se define el precio final, forma de pago, el plazo en que debe firmarse la “Promesa de Compraventa”, la multa por incumplimiento y otras características particulares del negocio.

Se realiza en la sala de ventas de cada edificio y es firmada por el cliente junto con un ejecutivo comercial.

Para formalizar y dar seriedad a la “Reserva y Oferta de Compra”, el cliente debe entregar un cheque nominativo y cruzado a nombre de Almagro S.A. y su valor difiere en cada proyecto, este documento será restituído una vez firmada la “Promesa de Compraventa”.

La “Reserva y Oferta de Compra” está condicionada a la aceptación de Almagro; si durante los siguientes 2 días hábiles después de firmada, no se comunica al cliente la resolución, se entenderá por aceptada.

Si estando aceptada por Almagro y el cliente desiste de realizar la compra y no firma la “Promesa de Compraventa” en un plazo máximo de 5 días hábiles desde la fecha en que fue firmada la “Reserva y Oferta de Compra”, el documento entregado como seriedad de la “Reserva y Oferta de Compra”, será cobrado a título de multa.

Frente a cualquier duda de este proceso, puede contactar al jefe de proyecto en la sala de ventas, quien es el ejecutivo a cargo de la venta del edificio.

PROMESA DE COMPRAVENTA

Es un contrato mediante el cual Almagro se obliga a vender y el cliente se obliga a comprar un departamento, estacionamiento(s) y bodega, según lo definido anteriormente en la "Reserva y Oferta de Compra".

Para los edificios ubicados en Santiago, ésta se realiza en la Oficina Central de Almagro ubicada en Padre Mariano #277 piso 1, Providencia, y es firmada además por los representantes de la inmobiliaria. El cliente es atendido por nuestras ejecutivas comerciales, de lunes a viernes de 9:00 a 13:00 hrs. y de 15:00 a 17:00. hrs.

Al comprar en regiones, la firma se realiza en la sala de ventas del edificio respectivo.

En la "Promesa de Compraventa" se establece el precio total, la forma de pago, plazos, condiciones, multas, gastos de puesta en marcha y otras características del negocio. Se paga o documenta el pie pactado en la "Reserva y Oferta de Compra", ya sea al contado o eventualmente en cuotas mensuales y éstas se pueden fijar en la cantidad de meses que queden para la entrega del edificio.

Si el edificio en venta aun no cuenta con recepción municipal, Almagro le entrega al cliente una póliza de seguro donde se garantizan los dineros pagados y/o documentados del cliente de acuerdo con lo señalado en la legislación vigente, y el jefe de proyecto le hará entrega de la "Promesa de Compraventa" con esta póliza de seguro al cliente en la sala de ventas, en un plazo aproximado de 15 días hábiles después de haberla firmado.

PROMESA DE COMPRAVENTA (continuación)

Si el cliente no paga la totalidad del precio pactado o no firma la "Escritura de Compraventa" en los plazos señalados en la " Promesa de Compraventa", Almagro podrá disponer o eventualmente cobrar a título de multa por incumplimiento el 15% del valor total, de acuerdo a lo convenido en la promesa de compraventa.

Frente a cualquier duda de este proceso, puede contactar al jefe de proyecto en la sala de ventas, quien es el ejecutivo a cargo de la venta del edificio.

ESCRITURA DE COMPRAVENTA

Almagro cuenta con un área (departamento de operaciones) que se encarga de ayudar a los clientes, sin costo, en la obtención del crédito hipotecario, donde se asigna un ejecutivo que acompañará al cliente en todo el proceso de escrituración; desde conseguir simulaciones de crédito hasta la firma de escritura en notaría, de manera tal, que el cliente tenga una atención personalizada y pueda aclarar sus dudas en el momento en que se originan.

Almagro es un facilitador para sus clientes en la obtención de un crédito hipotecario y gestiona los mismos con los centros hipotecarios de cada institución financiera, con las que además cuenta con convenios para la obtención de tasas más convenientes y rebaja o exención en el cobro de gastos operacionales (1).

Almagro NO garantiza la aprobación del crédito hipotecario, pues depende de cada cliente y de las políticas crediticias de cada institución financiera (3).

Aproximadamente tres meses antes de la fecha estimada de entrega del departamento, el cliente será contactado por un ejecutivo del departamento de operaciones para iniciar el proceso de escrituración, que cuenta con las siguientes etapas:

- Acordar el monto del crédito hipotecario que solicitará el cliente.
- Pedir simulaciones de crédito a las instituciones financieras y entregárselas al cliente.

ESCRITURA DE COMPRAVENTA (continuación)

– Presentar la solicitud de crédito hipotecario, una vez elegida la o las instituciones financieras, el cliente deberá llenar el formulario de “estado de situación”; este es un documento en el que se declaran los ingresos, pagos, activos y pasivos del cliente, los que deben ser debidamente respaldados. El formulario “estado de situación” se puede descargar desde el sitio web *www.almagro.cl*, donde también se encuentra un listado de documentos requeridos por las instituciones financieras.

– Una vez aprobado el crédito hipotecario y elegida la institución financiera, el cliente deberá firmar el “set hipotecario”, que incluye los documentos necesarios para cursar el crédito.

– La institución financiera redacta el borrador de escritura y se lo envía al cliente y a Almagro para su revisión.

– Paralelamente, durante este proceso se coordina con el cliente una posible fecha de entrega del departamento, considerando sus necesidades y la capacidad de entrega material de Almagro.

– Una vez revisado el borrador de escritura, se coordina el día y hora de firma en notaría y se acuerda la fecha de entrega del departamento adquirido. El cliente será acompañado por el ejecutivo, quien le entregará el Reglamento de copropiedad del edificio y el manual de mantención, conservación y uso de la propiedad. En dicho momento además el cliente deberá pagar al ejecutivo el monto del “Gasto de Explotación” (2).

– Una vez firmada la escritura por el cliente y no habiendo pagos pendientes (excepto el crédito hipotecario), se procederá a la entrega material en la fecha previamente acordada. Algunos de los gastos operacionales el cliente debe pagarlos a la institución financiera donde se otorgó el crédito hipotecario previo a la firma de la “Escritura de Compraventa” y otros se cancelan directamente en la notaria cuando firme la “Escritura de Compraventa” (1).

– La entrega del departamento es realizada por el constructor a cargo del edificio. Esta consta de: revisión de cada uno de los recintos del departamento y su equipamiento, explicación del uso y las garantías de los artefactos y lectura de medidores, para finalmente concretar la firma del “Acta de Entrega” del departamento y entrega de las llaves.

En caso de haber observaciones que no se puedan resolver en el momento de la entrega material, éstas se corregirán posteriormente y se programará una nueva fecha de entrega; por lo que no se entregarán las llaves hasta que el cliente firme el “Acta de Entrega” con recepción conforme.

Por lo anterior es sugerible que programe su mudanza posteriormente de haber recibido conforme su departamento.

(1) Gastos operacionales

	Compra con crédito hipotecario		Compra al contado
Tasación	UF 3 aproximadas	(Se cargan en su cuenta corriente y el cobro se realiza al momento de cerrar el crédito o al producirse el gasto)	No aplica
Estudio de Títulos	UF 3 aproximadas		No aplica
Borrador Escritura	UF 3 aproximadas		No aplica
Inscripción en el Conservador de Bienes Raíces (referencia conservador de bienes raíces de Santiago)	0,2% sobre el valor de venta de la propiedad, con un tope de UF 16 + 0,2% sobre el valor del monto del crédito hipotecario, con un tope de UF 16		0,2% sobre el valor de venta de la propiedad, con un tope de UF 16
	Si la propiedad es DFL2 y el cliente puede acogerse a los beneficios, este valor se rebaja en un 50%		
Notaría	UF 3 aproximadas (se cancela directamente en notaría)		
Impuesto al Crédito	0,6% sobre el valor del monto del crédito hipotecario. Si la propiedad es DFL2 y el cliente puede acogerse a los beneficios, este valor se rebaja en un 50%. (se cancela directamente en notaría)		No aplica

(2) Gasto de explotación

Debido a que la recuperación de los gastos comunes del edificio se realiza con un desfase de 1 a 2 meses después de haber efectuado los pagos (con la cobranza del gasto común a los propietarios), es que Almagro presta a la comunidad un capital de trabajo al inicio de la llegada de los primeros propietarios al edificio, entregándoselo al momento de contratar al primer Administrador. Este fondo queda en las arcas de la comunidad, a beneficio de la misma, y que Almagro lo recupera de los clientes al momento de firmar la Escritura.

Equivale aproximadamente al 0,1% del valor de la propiedad y el cliente lo paga a Almagro al momento de la firma de la "Escritura de Compraventa".

(3) Principales requisitos de las instituciones financieras para el otorgamiento de crédito

	Trabajador dependiente	Trabajador independiente
Antigüedad laboral	1 año	3 años
Rentas	En general y dependiendo del monto, los bancos exigen como renta (grupo familiar) 4 veces el dividendo a pagar	
Endeudamiento	Normal	Normal
Antecedentes comerciales negativos	Sin	Sin
Edad	Edad + plazo de deuda = 75 años	
Porcentaje a financiar	De acuerdo a los antecedentes y a la política de cada banco, puede ser hasta en un 100%	
Monto mínimo a financiar	Depende del banco	



A large white rectangular area with a thin black border, containing 12 horizontal lines for writing.



Oficina central:
Padre Mariano 277, Providencia
372 6671 · 372 6673
www.almagro.cl